UCHWAŁA NR XXXV/413/2013
RADY MIEJSKIEJ W STARYM SĄCZU

z dnia 22 kwietnia 2013 r.

w sprawie „uchwalenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MIASTO STARY SĄCZ - PLAN NR 1", przyjętego Uchwałą Nr XXX/323/04 Rady Miejskiej w Starym Sączu dnia 30 grudnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 96, poz. 66 z dnia 17.02.2005r.) i zmienionego Uchwałą Nr XL/507/09 z dnia 18 maja 2009r.(Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 324, poz. 2333 z dnia 04.06.2009r.)

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.[2)]), Rada Miejska w Starym Sączu uchwala, co następuje:

§ 1. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **MIASTO STARY SĄCZ - PLAN NR 1** zwaną dalej **MIASTO STARY SĄCZ - PLAN NR 1A** , po uprzednim:

1. stwierdzeniu iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **MIASTO STARY SĄCZ - PLAN NR 1A** , nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Stary Sącz przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/73/2000 Rady Miejskiej w Starym Sączu z dnia 11 września 2000 roku i zmienionego Uchwałą Nr XXVI/328/08 Rady Miejskiej w Starym Sączu z dnia 28 lipca 2008 roku.

2. rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

3. rozstrzygnięciu o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.
Ustalenia porządkowe

§ 2. PRZEDMIOT I ZAKRES UCHWAŁY

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **MIASTO STARY SĄCZ - PLAN NR 1A** obejmuje teren w mieście Stary Sącz o powierzchni ewidencyjnej 140,69 ha.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **MIASTO STARY SĄCZ - PLAN NR 1A** , składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz Załącznika graficznego Nr 1 - Rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000.

3. Załączniki do Uchwały stanowią:

1) Załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu;

2) Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;

§ 3. OBJAŚNIENIA OKREŚLEŃ UŻYTYCH W UCHWALE Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1) **nowo wydzielonej działce** - należy przez to rozumieć działkę wydzieloną po uprawomocnieniu się planu. W świetle ustaleń niniejszego planu, geodezyjne wydzielenie dróg nie stanowi wydzielenia nowej działki;

2) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć obszar jednej lub kilku działek ewidencyjnych lub jej/ich części, stanowiący teren inwestycji, zawierający się w terenach o ustalonym w planie jednorodnym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) **usługach** - należy przez to rozumieć:

a) wszystkie usługi komercyjne służące zaspokojeniu potrzeb ludności, z wyjątkiem usług handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m^2,

b) usługi publiczne stanowiące inwestycje celu publicznego,

4) **drobnej wytwórczości** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z produkcją i rzemiosłem nie stwarzających uciążliwości dla sąsiednich terenów o innej funkcji np. mieszkaniowej, usługowej lub rekreacyjnej;

5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu, takimi jak obiekty małej architektury lub architektury parkowej, dojścia i dojazdy;

6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia działki budowlanej, inny niż podstawowe przeznaczenie terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe i z nim nie koliduje. Przeznaczenie dopuszczalne nie może przekroczyć 40% powierzchni przeznaczonej do zabudowy na działce budowlanej. Ograniczenie to nie dotyczy istniejącego zainwestowania;

7) **odbudowie** - należy przez to rozumieć budowę, polegającą na odtworzeniu istniejącego obiektu budowlanego, przy zachowaniu jego pierwotnych gabarytów, z tolerancją do 10%;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię w której może być usytuowana ściana budynku lub słupy podcieni, bez prawa ich przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu. Nie dotyczy to elementów nadziemnych takich jak np.: balkon, wspornik, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju, nadwieszonych nad terenem oraz schodów prowadzących do budynku i pochylni dla niepełnosprawnych;

9) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której obowiązkowo należy usytuować co najmniej 60% ściany frontowej budynku lub najdalej wysunięty element budynku w kierunku ww. linii w wypadku gdy granica działki nie tworzy z linią rozgraniczającą drogi kąta prostego, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego;

10) **kondygnacji** - należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną;

11) **całkowitej wysokości budynku** - należy przez to rozumieć liczoną w metrach wysokość od średniej wysokości terenu do głównej kalenicy dachu budynku. Średni poziom terenu to średnia arytmetyczna pomiędzy najniższą i najwyższą rzędną istniejącego terenu, przylegającą bezpośrednio do budynku. W przypadku zastosowania dachów płaskich, całkowita wysokość liczona jest do górnej płaszczyzny stropodachu nad najwyższą częścią budynku. Do całkowitej wysokości budynku nie wlicza się przeszklonych naświetli, obudowy elementów komunikacji pionowej, w tym szybów windowych, elementów technicznych typu: wentylacja, klimatyzacja;

12) **obiektach małej architektury** - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:

a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,

b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,

c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki;

13) **otwarciach dachowych** - należy przez to rozumieć różnego rodzaju okna połaciowe lub lukarny, facjatki, „jaskółki", „kapliczki", otwarcia pulpitowe oraz inne formy kształtowania połaci dachu, służące naturalnemu doświetleniu poddasza lub strychu, za wyjątkiem zabronionych ustaleniami szczegółowymi planu;

14) **dachu kopertowym** - należy przez to rozumieć dach który ma co najmniej trzy trójkątne połacie, schodzące się w górnej części w jednym punkcie szczytowym i nie posiada kalenicy;

15) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 10º,

16) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane, związane z:

a) zaopatrzeniem w energię elektryczną,

b) zaopatrzeniem w gaz,

c) zaopatrzeniem w wodę,

d) odprowadzeniem ścieków sanitarnych i deszczowych,

e) zapewnieniem dostępu do usług telekomunikacyjnych,

f) zaopatrzeniem w ciepło,

g) oświetleniem ulicznym;

17) **ciągach komunikacyjnych** - należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne i dojazdy oraz dostępność do działki na zasadzie służebności drogowej;

18) **trasie rowerowej** - należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań komunikacyjnych, obejmujący wydzielone drogi rowerowe (ścieżki), szlaki rowerowe prowadzone po drogach leśnych i rolnych oraz odcinkach dróg publicznych, wykorzystywanych przez rowerzystów;

19) **strefach ekologicznych potoków** - należy przez to rozumieć ciek wraz z roślinnością przypotokową, istniejącą lub wskazaną do rekonstrukcji, tereny potencjalnie narażone na podtapianie wodami powodziowymi oraz strefę wolną od zainwestowania o szerokości ustalonej w tekście i na rysunku planu, odpowiedniej do funkcji cieku w strukturach ekologicznych i charakteru terenów sąsiednich;

20) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleń drzewiastą i krzewiastą, zimozieloną.

21) **WKZ** - należy przez to rozumieć Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

22) **RZGW** - należy przez to rozumieć Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej.

Rozdział 2.
Ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem

§ 4. USTALENIA W ZAKRESIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, DÓBR KULTURY ORAZ KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu funkcjonują zasady i ograniczenia wynikające z położenia terenów w:

1) **Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu** , utworzonym zgodnie z zgodnie z Uchwałą nr XVIII/299/12 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 lutego 2012 r. - cały obszar objęty planem;

2) **Otulinie Popradzkiego Parku Krajobrazowego** , zgodnie z Rozporządzeniem nr 5/05 Wojewody Małopolskiego z 23 maja 2005 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z 2005 roku Nr 309, poz. 2238) – cały obszar opracowania;

3) **Przestrzeni powietrznej** projektowanego lotniska lub lądowiska stałego. Przy realizacji obiektów wraz ze wszystkimi ich elementami, urządzeń oraz zadrzewień obowiązuje zachowanie wysokości nie przekraczającej rzędnej 345,00 m npm;

4) **Obszarze Najwyższej Ochrony dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych** (Nr 437) (klasyfikacja wg A. Kleczkowskiego) - cały obszar objęty planem;

5) **Obszarze aglomeracji „Nowy Sącz”** ID PLMP005 – zgodnie z Rozporządzeniem Nr 41/05 Wojewody Małopolskiego z dnia 21.10.2005 roku.

2. Obowiązuje ochrona obiektów znajdujących się w Gminnej Ewidencji Zabytków, wymienionych poniżej i pokazanych na rysunku planu, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych planu: Kapliczka domkowa u zbiegu ulic ks. Józefa Tischnera i Podegrodzkiej.

3. Obowiązuje ochrona udokumentowanych stanowisk archeologicznych przedstawionych na rysunku planu, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

4. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zapewnienie drożności i ciągłości istniejących cieków wodnych (pokazanych i niepokazanych na rysunku planu) i ich prawidłowego utrzymania oraz ochrona przed ich przesklepieniem, za wyjątkiem mostów i kładek związanych z realizacją dróg, dojazdów, szlaków pieszych i rowerowych oraz sieci infrastruktury technicznej a także innych form przekrycia cieków dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych. Dopuszcza się techniczne umocnienia brzegów cieków w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową, a dna cieków wodnych wyłącznie w celu zabezpieczenia obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej.

5. W zakresie ochrony przed hałasem, obowiązuje przestrzeganie dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku dla terenów:

1) oznaczonych symbolami MW, MW/RU, MN - jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej;

2) oznaczonych symbolami MN/U - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

3) oznaczonych symbolami: UPo - jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

6. Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko. Powyższe zakazy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji, obiektów i urządzeń przeciwpowodziowych oraz z grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko tych, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko, w trakcie, której sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko, wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko lub przedsięwzięcie zostało zwolnione z obowiązku sporządzenia raportu.

§ 5. USTALENIA W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

1. Dopuszcza się utrzymanie jako tymczasowego, istniejącego użytkowania terenów i obiektów budowlanych, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie, za wyjątkiem terenów, dla których przyjęto tymczasowe przeznaczenie terenów w ustaleniach szczegółowych.

2. W terenach z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oraz w terenach przeznaczonych w niniejszym planie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w wypadku gdy w budynku istniejącym znajdują się więcej niż 2 lokale mieszkalne, dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącego obiektu, jako budynku mieszkaniowego wielorodzinnego, przy uwzględnieniu i na zasadach ustaleń szczegółowych dla danego terenu.

3. Wskaźnik powierzchni zabudowy określony w planie, nie dotyczy działek budowlanych wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały, dla których jest on przekroczony. W ww. terenach obowiązuje zakaz jego zwiększania, z wyjątkiem zwiększenia wynikającego z rozbudowy związanej z dostosowaniem budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych, termomodernizacji lub uwzględnieniem przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania obiektów oraz przepisów sanitarnych związanych z poprawą standardu obiektów.

4. Wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych określony w planie, nie dotyczy działek budowlanych wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały, dla których jego zachowanie z uwagi na istniejąca zabudowę jest niemożliwe. W ww. terenach obowiązuje zakaz jego zmniejszenia, z wyjątkiem zmniejszenia wynikającego z rozbudowy budynku związanej z dostosowaniem budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych, termomodernizacji lub uwzględnieniem przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania obiektów oraz przepisów sanitarnych związanych z poprawą standardu obiektów.

5. Zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

6. Zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych z polami wypełnionymi elementami tzw. ozdobnymi – tralkami, figurami geometrycznymi, ornamentami roślinnymi itp. oraz ogrodzeń pełnych tynkowanych, betonowych, blaszanych i z tworzyw sztucznych, z cegły silikatowej, kamienia w formie otoczaków;

7. Lokalizacja nowych budynków, w tym podlegających odbudowie oraz rozbudowa istniejących, przy uwzględnieniu: wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy. Dla odcinków, na których nie wyznaczono na rysunku planu ww. linii, lokalizacja budynków w odległości nie mniejszej niż:

1) od istniejących dróg publicznych: 6 metrów od krawędzi jezdni dróg gminnych klasy Z, L i D;

2) 5 metrów od linii rozgraniczającej projektowanych dróg publicznych oraz istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych;

3) odległości od obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z przepisów odrębnych.

8. Na całym terenie objętym ustaleniami szczegółowymi dla wydzielonych terenów:

1) obowiązujące zakazy rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków, zawarte w ustaleniach szczegółowych planu, nie dotyczą rozbudowy związanej z dostosowaniem budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych, termomodernizacji lub uwzględnieniem przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania obiektów oraz przepisów sanitarnych związanych z poprawą standardu obiektów;

2) w wypadku lokalizacji budynków w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w terenach, w których plan dopuszcza zabudowę zwartą, w tym bliźniaczą, dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działki lub w odległości 1,5 metra od tej granicy. W pozostałych terenach obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi, chyba, że w ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych terenów dopuszczono inne odległości;

3) dopuszcza się przeznaczenie poddaszy budynków na cele użytkowe oraz w wypadku nadbudowy związanej ze zmianą konstrukcji dachu, adaptację przestrzeni strychowej jako dodatkowej kondygnacji, przy uwzględnieniu wysokości budynków podanych w ustaleniach szczegółowych;

4) przy realizacji elewacji tynkowanych dopuszcza się stosowanie kolorów pastelowych, z zakazem stosowania kolorów jaskrawych, tj. rażących oczy intensywnym kolorem lub blaskiem, w tym fluorescencyjnych;

5) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach obiektów:

a) płytek z klinkieru,

b) płytek ceramicznych i gresowych, w tym wykończonych błyszczącą glazurą. Dopuszcza się systemowe rozwiązania (stosowane wyłącznie na elewacjach), z zastosowaniem ceramicznej okładziny elewacji,

c) szkła lustrzanego;

6) obowiązek wkomponowania w budynek elementów oraz urządzeń technicznych i technologicznych lokalizowanych na zewnątrz budynków i na elewacjach, przy uwzględnieniu charakteru architektury obiektu;

7) dopuszcza się lokalizację w budynkach usługowych wielopoziomowych parkingów;

8) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i garaży;

§ 6. USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI WIZUALNEJ Na całym obszarze objętym ustaleniami planu ustala się:

1) zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych:

a) we wszystkich terenach nie przeznaczonych do zabudowy, za wyjątkiem:

- związanych z przebiegiem szlaków turystycznych,

- tablic związanych z urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej,

b) w terenach dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz w terenach parkingów, za wyjątkiem:

- znaków wymienionych w przepisach o znakach sygnałach oraz znakach informacyjnych, w tym dotyczących obiektów użyteczności publicznej oraz innych obiektów usługowych wg wzoru ustalonego przez Zarządcę Drogi,

- będących elementem identyfikacji walorów historycznych oraz wizerunku miasta,

- związanych z przebiegiem szlaków turystycznych,

- tablic związanych z urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej,

2) możliwość lokalizacji szyldów oraz logo instytucji i podmiotów gospodarczych wyłącznie na tych obiektach i nieruchomościach w których prowadzą one działalność, przy czym obowiązuje zakaz ich umieszczania powyżej pierwszego piętra;

3) możliwość lokalizacji elementów reklamowych (bilbordy, pylony, totemy, maszty) związanych z prowadzoną działalnością jedynie w terenach przeznaczonych do zabudowy usługowej i produkcyjnej;

4) możliwość lokalizacji wyłącznie jednego szyldu dla każdej usługi. Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, lokalizację drugiego szyldu, np. szyldu z godzinami funkcjonowania;

5) zakaz używania w nośnikach komunikacji wizualnej agresywnej formy i kolorystyki, szkła lustrzanego lub koloryzowanego. Ww. zakaz nie dotyczy witraży;

6) zakaz sytuowania reklam na ogrodzeniach oraz słupach oświetlenia ulicznego;

7) zakaz sytuowania reklam ledowych dynamicznych. Zakaz stosowania światła ledowego nie dotyczy jego użycia do podświetlenia nośników informacji wizualnej;

8) zakaz sytuowania banerów informacyjnych i reklamowych nad ulicami za wyjątkiem okresowych, okazjonalnych imprez masowych realizowanych na zasadach ustalonych przez Urząd Miasta

§ 7. USTALENIA W ZAKRESIE PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

1. W planie nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak wyznaczonych obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe:

1) obowiązek prowadzenia linii podziału na działki, prostopadle do linii rozgraniczających dróg przylegających (publicznych i wewnętrznych), z tolerancją do 25^0 w obie strony;

2) dopuszcza się zmianę konfiguracji działek (scalenia i podziały) w dostosowaniu do ich przeznaczenia określonego w niniejszym planie i zasad podziału określonych w ustaleniach szczegółowych;

3) dla nowo wydzielanych działek obowiązują wielkości jak w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt. 5 i 6;

4) dopuszcza się zmniejszenie wielkości działek określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów jedynie w wypadku, gdy w wyniku podziału danej działki, do osiągnięcia min. powierzchni określonej w planie dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, brakuje nie więcej niż 10% powierzchni;

5) dopuszcza się podziały związane z poprawą możliwości zagospodarowania istniejących działek tj. powiększeniem ich powierzchni, zapewnieniem dojazdów i dojść. W terenach budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego dopuszcza się wtórny podział działki zainwestowanej celem wydzielenia działki normatywnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, wyłącznie wtedy, gdy pozostała zainwestowana część działki nie będzie mniejsza niż 400 m^2;

6) dopuszcza się zmniejszenie wielkości powierzchni terenu inwestycji określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów o 10 %, gdy wynika to z zasad podziału działki.

§ 8. USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację nowych, w tym lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności. Przy rozbudowie, przebudowie i realizacji ww. obiektów, obowiązek zachowania ciągłości istniejących wód śródlądowych płynących (pokazanych i niepokazanych na rysunku planu), w tym okresowych.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających dróg oraz w terenach przeznaczonych do zainwestowania i terenach rolnych, chyba, że ustaleniami planu dla tych terenów wprowadzono zakaz ich lokalizacji.

3. **W zakresie zaopatrzenia terenów w wodę:**

1) Głównym źródłem zaopatrzenia w wodę obszaru opracowania, jest zbiorowy system wodociągowy, oparty na istniejącym ujęciu wody na rzece Dunajec;

2) Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zlokalizowanej głównie w liniach rozgraniczających ulic oraz wodociągów lokalnych;

3) Dopuszcza się realizację i utrzymanie indywidualnych ujęć wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, w zależności od potrzeb oraz realizację nowych wodociągów, obiektów i urządzeń towarzyszących;

5) Przy rozbudowie istniejącej sieci oraz budowie nowych sieci obowiązuje realizacja hydrantów przeciwpożarowych. Dopuszcza się realizację zbiorników przeciwpożarowych.

4. **W zakresie odprowadzenia ścieków:**

1) Obowiązuje odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych, siecią kanalizacji sanitarnej na istniejącą oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną na terenie miasta i gminy Stary Sącz lub na oczyszczalnię w Nowym Sączu, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;

2) Obowiązuje realizacja i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej we wszystkich terenach przeznaczonych pod zainwestowanie;

3) Dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej, w tym wykorzystanie zbiorników szczelnych z obowiązkowym wywozem na oczyszczalnię ścieków. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej, należy do niej podłączyć istniejące obiekty, a zbiorniki szczelne zlikwidować;

4) Obowiązuje realizacja rozdzielczych sieci kanalizacji sanitarnej i opadowej.

5. **W zakresie odprowadzenia wód opadowych:**

1) Obowiązuje utrzymanie sieci kanalizacji opadowej oraz rowów odwadniających. Dopuszcza się ich przebudowę i realizację nowych;

2) Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych oraz ich oczyszczanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Uwzględnienie przy zagospodarowaniu działek budowlanych jak największej retencji wód opadowych i roztopowych, m.in. poprzez:

a) ograniczenie powierzchni szczelnych,

b) czasowe magazynowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej,

c) realizację systemu wtórnego wykorzystania wód opadowych do celów bytowo – gospodarczych (zbiorniki na wodę),

d) realizację obiektów małej architektury umożliwiających magazynowanie wód opadowych i roztopowych;

4) Obowiązuje oczyszczenie wód opadowych z parkingów, placów manewrowych, składów, magazynów otwartych, stacji paliw, przed odprowadzeniem ich do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. **W zakresie składowania odpadów:**

1) W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi, obowiązują zasady utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Stary Sącz, przyjęte stosowną uchwałą Rady Miasta Stary Sącz, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) Postępowanie z odpadami pochodzącymi z działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. **W zakresie zaopatrzenia terenów w gaz:**

1) Zaopatrzenie miasta w gaz odbywa się w oparciu o gazociąg wysokoprężny Jasło – Gorlice – Grybów – Nowy Sącz, poprzez sieć rozdzielczą;

2) Gaz jest źródłem zaopatrzenia odbiorców dla celów bytowych i grzewczych;

3) Obowiązuje zachowanie strefy ograniczonego użytkowania od gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;

4) Dopuszcza się korzystanie z alternatywnych źródeł gazu, w tym zbiorników na gaz płynny.

8. **W zakresie zaopatrzenia terenów w ciepło:**

1) Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie na bazie rozwiązań indywidualnych lub scentralizowanych źródeł ciepła;

2) Obowiązuje zakaz stosowania paliw o wysokiej emisji zanieczyszczeń.

9. **W zakresie zaopatrzenia terenów w energię elektryczną:**

1) Dostawa energii elektrycznej dla miasta, od strony stacji elektroenergetycznej 110/30/15/6 kV „Biegonice” w Nowym Sączu, SE 110/30/15 kV „Stary Sącz” i SE 110/15 kV „Piwniczna”, siecią średnich napięć 30 kV i 15 kV w wykonaniu napowietrznym i kablowym;

2) Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na działkach o powierzchni nie większej niż 120 m^2 w zależności od potrzeb, na terenach wyznaczonych pod zainwestowanie;

3) Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci energetycznych, w tym kablowanie istniejących sieci napowietrznych, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią;

4) Realizacja nowych sieci niskiego i średniego napięcia we wszystkich terenach objętych planem preferowana w wykonaniu kablowym ziemnym. W uzasadnionych przypadkach (głównie w terenach na których występują linie napowietrzne) dopuszcza się budowę linii i stacji napowietrznych;

5) Obowiązuje zachowanie strefy ograniczonego użytkowania od linii napowietrznych wysokich i średnich napięć, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami.

10. **W zakresie zaopatrzenia terenów w sieci teletechniczne:** Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących urządzeń i sieci teletechnicznych oraz realizację nowych, z wykorzystaniem istniejącej podbudowy słupowej oraz kanalizacji teletechnicznej, kabli doziemnych i innych dostępnych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami.

11. **W zakresie komunikacji:**

1) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę w zależności od potrzeb istniejących dróg wewnętrznych oraz dojazdów wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) Dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m, służących obsłudze terenów przeznaczonych do zainwestowania, niepokazanych na rysunku planu;

3) W pasach drogowych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych lub urządzeń infrastruktury technicznej wyłącznie na zasadach stosownego zarządcy drogi, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) Dopuszcza się przy przebudowie i rozbudowie dróg oraz realizacji nowych, realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg;

5) Przy rozbudowie, przebudowie i realizacji nowych dróg, obowiązek zachowania ciągłości istniejących wód śródlądowych płynących (pokazanych i niepokazanych na rysunku planu), w tym okresowych;

6) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę w zależności od potrzeb istniejących ciągów pieszych i szlaków turystyki pieszej i rowerowej oraz realizację nowych ciągów spacerowych niewyznaczonych na rysunku planu o szerokości nie większej niż 3 m.

DZIAŁ II.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.
Ustalenia dla terenów przyrodniczych

§ 9. USTALENIA DLA TERENÓW WÓD I ZIELENI ORAZ TERENÓW ROLNYCH

1. Tereny wód śródlądowych płynących (potoki) wraz ze strefą ekologiczną, oznaczone symbolem **WS – pow. 0,61 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem:

1) Obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym mostów i kładek dla realizacji dróg, ciągów pieszych i szlaków rowerowych;

2) Budowli hydrotechnicznych związanych z ochroną przed powodzią (techniczne umocnienia koryt cieków wodnych, w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową, przy czym umocnienia dna cieków wodnych w celu zabezpieczenia obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej).

2. Tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: **ZU – pow. 0,13 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

1) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń małej architektury;

2) Dopuszcza się rekreacyjne zagospodarowanie terenów poprzez lokalizację urządzonych miejsc do odpoczynku.

3. Tereny rolne oznaczone symbolem **R – pow. 6,31 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu – tereny rolne;

2) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym związanych z produkcją rolną, obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

3) Zakaz lokalizacji nowych ciągów komunikacyjnych, za wyjątkiem służących obsłudze terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania z dopuszczeniem ich wykorzystania jako ciągów spacerowych, szlaków pieszych, tras rowerowych;

4) Zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych.

Rozdział 2.
Ustalenia dla terenów osiedleńczych – zabudowa mieszkaniowa

§ 10. USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

1. Tereny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1.MW – pow. 1,58 ha, 2.MW – pow. 1,27 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe – budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, w tym komunalne;

2) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi komercyjne oraz administracja i garaże;

3) Uporządkowanie terenu poprzez zagospodarowanie terenów zielenią urządzoną oraz ochronę istniejącego drzewostanu i realizację miejsc postojowych w zieleni;

4) Zakaz lokalizacji we wszystkich terenach wszelkiego rodzaju nowych budynków za wyjątkiem obiektów usługowych realizowanych jako dobudowane do budynków mieszkalnych. Dopuszcza się zmianę przeznaczenia lokali w parterach istniejących budynków na cele usługowe;

5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 25% powierzchni każdego z terenów;

6) Przebudowa, odbudowa i nadbudowa istniejących budynków oraz realizacja nowych obiektów usługowych na następujących zasadach:

a) dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych wyłącznie w wypadku zmiany konstrukcji dachowej z dachu płaskiego na dach stromy;

b) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, kamień),

c) stosowanie następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty),

d) stosowanie na elewacjach kolorów pastelowych oraz zakaz stosowania kolorów jaskrawych, tj. rażących oczy intensywnym kolorem lub blaskiem. Zakaz stosowania na elewacjach:

- więcej niż trzech kolorów na jednym budynku,

- barw intensywnych, za wyjątkiem powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni elewacji, stanowiącej kolorystyczny akcent;

e) zakaz realizacji budynków usługowych o całkowitej wysokości wiekszej niż 15 metrów,

f) realizacja dachów jako płaskich, dwuspadowych lub jednospadowych, o kącie nachylenia połaci do 35^0,

g) w wypadku dachów stromych obowiązuje zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądów dachowych) i otwierania dachów na całej długości;

7) Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń małej architektury służących rekreacji codziennej;

8) Obowiązek utrzymania istniejących ogólnodostępnych miejsc parkingowych i realizacja nowych, w zależności od potrzeb;

9) Dostęp do terenów z ustalonych w planie i wyznaczonych na rysunku planu dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz poprzez nie wyznaczone na rysunku planu wewnętrzne ciągi komunikacyjne.

2. Tereny komunalnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub obsługi produkcji w gospodarstwie ogrodniczym, oznaczone symbolem **1.MW/RU – pow. 0,81 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu – komunalne budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne lub obsługa produkcji w istniejącym gospodarstwie ogrodniczym;

2) Przeznaczenie dopuszczalne w wypadku realizacji komunalnego budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego – usługi komercyjne lokalizowane wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz garaże. Zakaz lokalizacji usług innych niż: usługi gastronomiczne, handlu, ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, edukacji i kultury, biura;

3) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, odbudowę i budowę nowych obiektów związanych z funkcjonowaniem istniejącego gospodarstwa ogrodniczego, przy czym ich łączna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% powierzchni terenu;

4) W wypadku realizacji komunalnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,01 i większy niż 0,7;

5) Powierzchnia terenów biologicznie czynnych nie może być mniejsza niż 25% powierzchni terenu;

6) Kształtowanie architektury obiektów związanych z funkcjonowaniem gospodarstwa ogrodniczego, na następujących zasadach:

a) całkowita wysokość obiektów nie może przekroczyć 12 metrów,

b) realizacja dachów jako płaskich, dwuspadowych lub wielopołaciowych, o kącie nachylenia połaci do 35^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, za wyjątkiem szklarni takiej jak: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy,

c) w wypadku dachów stromych zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Zakaz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem stosowania innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci,

d) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów. Obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych;

7) Kształtowanie architektury budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, na następujących zasadach:

a) całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów,

b) realizacji dachów jako płaskich, dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia połaci do 35^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty),

c) w wypadku dachów stromych zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Zakaz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem stosowania innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

d) zakaz stosowania na elewacjach:

- więcej niż trzech kolorów na jednym budynku,

- barw intensywnych, za wyjątkiem powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni elewacji, stanowiącej kolorystyczny akcent;

8) W wypadku realizacji komunalnego budownictwa wielorodzinnego dopuszcza się lokalizację w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych garaży podziemnych lub lokalizację zespołu garaży realizowanych na następujących zasadach:

a) realizacja zespołu garaży jako budynków w zabudowie zwartej,

b) całkowita wysokość budynków do 5 metrów,

c) stosowanie dachów dwuspadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci do 30^0,

d) dopuszcza się stosowanie płaskich stropodachów, pełniących funkcje terenów biologicznie czynnych,

e) obowiązuje stosowanie na elewacjach wszystkich budynków jednakowego koloru. Obowiązuje stosowanie na elewacjach kolorów pastelowych, a pokrycia połaci dachowych w jednym z następujących kolorów: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty);

9) W wypadku realizacji komunalnego budownictwa wielorodzinnego zapewnienie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie, przy czym w miejsca postojowe wlicza się miejsca garażowe;

10) W wypadku przeznaczenie terenu dla obsługi produkcji w gospodarstwie ogrodniczym zapewnienie nie mniej niż 3 miejsc postojowych;

11) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznych oraz poprzez nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne.

§ 11. USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1.MN – pow. 6,23 ha, 2.MN – pow. 3,40 ha, 3.MN – pow. 6,96 ha, 4.MN – pow. 3,64 ha, 5.MN – pow. 0,63 ha, 6.MN – pow. 0,39 ha, 7.MN – pow. 0,68 ha, 8.MN – pow. 2,20 ha, 9.MN – pow. 1,20 ha, 10.MN – pow. 1,38 ha, 11.MN – pow. 2,78 ha, 12.MN – pow. 1,64 ha, 13.MN – pow. 7,78 ha, 14.MN – pow. 1,28 ha, 15.MN – pow. 4,08 ha, 16.MN – pow. 0,52 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, lokalizowane na istniejących działkach budowlanych oraz na nowo wydzielonych działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 600 m^2 przy uwzględnieniu zasad zawartych w § 7;

2) Przeznaczenie dopuszczalne – wbudowane usługi komercyjne, realizowane jako usługi handlu, ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, edukacji, biura, wyłącznie na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 800m^2 przy uwzględnieniu zasad zawartych w § 7;

3) Zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,5, a w terenach oznaczonych symbolami od 6.MN do 12.MN nie większym niż 0,7;

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;

5) Zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na wydzielonej działce budowlanej;

6) Lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz odbudowa, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących, na następujących zasadach:

a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) kubatura nadziemna nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 1200 m^3, a budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanymi usługami komercyjnymi do 1500 m^3,

c) całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć 10 metrów, za wyjątkiem budynków o dachach płaskich podlegających nadbudowie związanej ze zmianą konstrukcji dachu, których całkowita wysokość nie może przekroczyć 12 metrów,

d) stosowanie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30^0 – 45^0. Dopuszcza się dachy wielopołaciowe o kącie nachylenia głównych połaci jak wyżej. Zakaz stosowania dachów kopertowych,

e) przy rozbudowie budynków obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej całkowitej wysokości budynków podlegających rozbudowie,

f) przy równoczesnej rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków obowiązuje zachowanie wysokości ustalonych w lit. c),

g) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w lit. d) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,

h) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Zakaz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem:

- załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia (ustalonego w lit. d)) w strefie okapu na szerokości połaci nie większej niż 1/3 długości krokwi,

- stosowania innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci,

i) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Pulpitowe otwarcia dachowe dopuszcza się jedynie w przypadku gdy wychodzą one z połaci dachu co najmniej 50 cm poniżej kalenicy oraz nie przekraczają długości 1/2 elewacji kalenicowej,

j) dopuszcza się zadaszenia w formie przeszklenia dla części obiektu obejmującej: pomieszczenia wymagające doświetlenia, werandy, pergole, oranżerie, zadaszenia nad tarasami, ogródkami i podjazdami,

k) stosowanie jednego z następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnozielony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty);

7) Dopuszcza się lokalizację garaży o kubaturze nadziemnej do 250 m^3, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych. Całkowita wysokość budynków, nie może przekroczyć wysokości 5 metrów. Przy realizacji nowych budynków obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 40^0 oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dachów o układzie dostosowanym do dachu budynku mieszkalnego lub dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 35^0. Obowiązuje stosowanie dla pokrycia połaci dachowych jednego z następujących kolorów: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty). W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących, obowiązuje zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;

8) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz elementów zagospodarowania ogrodów takich jak wiaty, altany, zadaszenia, pergole itp.;

9) Na części terenu 13.MN oznaczonej na rysunku planu pionowymi szrafami zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych;

10) Zapewnienie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, a w wypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami wbudowanymi nie mniej niż 2 – miejsc postojowych. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu;

11) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami: **1.MN/U – pow. 4,24 ha, 2.MN/U – pow. 0,23 ha, 3.MN/U – pow. 4,81 ha, 4.MN/U – pow. 1,57 ha, 5.MN/U – pow. 0,22 ha, 6.MN/U – pow. 0,43 ha, 7. MN/U.3 – pow. 3,85 ha, 8.MN/U – pow. 3,60 ha, 9.MN/U – pow. 8,02 ha, 10. MN/U – pow. 0,66 ha, 11. MN/U – pow. 3,35 ha, 12. MN/U – pow. 2,91 ha, 13. MN/U – pow. 6,07 ha, 14.MN/U – pow. 3,61 ha, 15.MN/U – pow. 0,16 ha, 16.MN/U – pow. 1,07 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne lokalizowane na istniejących działkach budowlanych oraz na nowo wydzielonych działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 800 m^2 przy uwzględnieniu zasad zawartych w § 7,

b) usługi komercyjne realizowane jako wolnostojące, dobudowane do budynku mieszkalnego lub wbudowane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2 przy uwzględnieniu zasad zawartych w § 7;

2) Przeznaczenie dopuszczalne –urządzenia sportowo – rekreacyjne, w tym place zabaw dla dzieci oraz drobna wytwórczość lokalizowana na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2 przy uwzględnieniu zasad zawartych w § 7;

3) Zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,5 w wypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) Zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,6 w wypadku lokalizacji usług komercyjnych lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług komercyjnych;

5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej w wypadku lokalizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi;

6) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej w wypadku lokalizacji na działce budowlanej wyłącznie usługi komercyjnych;

7) W wypadku lokalizacji na działce drobnej wytwórczości w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizacja od strony ww. zabudowy mieszkaniowej zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2 metrów;

8) Lokalizacja nowych oraz odbudowa, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków usług komercyjnych i drobnej wytwórczości, na następujących zasadach:

a) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub zwartej bliźniaczej,

b) kubatura nadziemna budynku mieszkaniowego jednorodzinnego do 1200 m^3,

c) kubatura nadziemna wolnostojącego budynku usług komercyjnych oraz budynku mieszkaniowego jednorodzinnego z wbudowanymi lub dobudowanymi usługami komercyjnymi do 2500 m^3;

d) całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów,

e) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych stosowanie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy $30^0 – 45^0$. Dopuszcza się stosowanie dachów wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci jak wyżej. Zakaz stosowania dachów kopertowych,

f) w budynkach usług komercyjnych stosowanie dachów o kącie nachylenia głównych połaci do 43^0. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci jak wyżej,

g) przy rozbudowie budynków obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej całkowitej wysokości budynków podlegających rozbudowie,

h) przy równoczesnej rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków obowiązuje zachowanie całkowitej wysokości ustalonej w lit.d),

i) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w lit. e) i f) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,

j) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Zakaz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem:

- załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia (ustalonego w lit. e) i f)) w strefie okapu na szerokości połaci nie większej niż 1/3 długości krokwi,

- stosowania innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci,

k) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Pulpitowe otwarcia dachowe dopuszcza się jedynie w przypadku gdy wychodzą one z połaci dachu co najmniej 50 cm poniżej kalenicy oraz nie przekraczają długości 1/2 elewacji kalenicowej,

l) dopuszcza się zadaszenia w formie przeszklenia dla części obiektu obejmującej: pomieszczenia wymagające doświetlenia, werandy, pergole, oranżerie, zadaszenia nad tarasami, ogródkami i podjazdami,

m) stosowanie jednego z następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty);

9) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży o kubaturze nadziemnej do 250 m^3, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub usługowego. Całkowita wysokość budynków, nie może przekroczyć wysokości 5 metrów. Przy realizacji nowych budynków, obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 35^0 oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych, dachów o układzie dostosowanym do dachu ww. budynku lub dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 35^0. Obowiązuje stosowanie dla pokrycia połaci dachowych jednego z następujących kolorów: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty). W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących, obowiązuje zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;

10) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz elementów zagospodarowania ogrodów takich jak altany, zadaszenia, pergole itp.;

11) W zakresie miejsc do parkowania ustala się następujące zasady obsługi terenów:

a) w wypadku lokalizacji na działce wyłącznie budynku mieszkalnego jednorodzinnego zapewnienie nie mniej niż 1 miejsca postojowego na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,

b) w wypadku lokalizacji na działce usług hotelarskich zapewnienie nie mniej nie mniej niż 1 miejsce postojowe na dwa pokoje hotelowe,

c) w wypadku lokalizacji na działce drobnej wytwórczości, budynku usługowego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanymi usługami komercyjnymi, zapewnienie nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

d) do wszystkich ww. wymienionych ilości miejsc postojowych wlicza się miejsca zlokalizowane w garażu;

12) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych oraz poprzez nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne.

Rozdział 3.
Ustalenia dla terenów osiedleńczych – zabudowa usługowa

§ 12. USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG KOMERCYJNYCH

1. Tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **1.U – pow. 1,97 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu – usługi komercyjne w tym stacja paliw;

2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu – mieszkalnictwo;

3) Zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,6;

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;

5) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, odbudowę i nadbudowę istniejących obiektów oraz lokalizację nowych na następujących zasadach:

a) całkowita wysokość obiektów nie może przekroczyć 12 metrów. Wskazane zróżnicowanie wysokości obiektów. Dopuszcza się łączenie obiektów jednokondygnacyjnymi przewiązkami o całkowitej wysokości nie przekraczającej 5 m;

b) realizację nowych obiektów jako wolnostojących na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m^2 przy uwzględnieniu zasad zawartych w § 7;

c) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych, o kącie nachylenia połaci 25^0 -45^0. Zakaz stosowania dachów kopertowych. W obiektach realizowanych w ramach stacji paliw dopuszcza się dachy płaskie;

d) w wypadku dachów stromych zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Zakaz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem:

- załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia (ustalonego w lit. c) w strefie okapu na szerokości połaci nie większej niż 1/3 długości krokwi,

- stosowania innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci;

e) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Pulpitowe otwarcia dachowe dopuszcza się jedynie w przypadku gdy wychodzą one z połaci dachu co najmniej 50 cm poniżej kalenicy oraz nie przekraczają długości 1/2 elewacji kalenicowej,

f) stosowanie jednego z następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty);

6) Realizacja całodobowej stacji paliw płynnych zgodnie z ustaleniami w pkt 5) oraz przy uwzględnieniu następujących zasad:

a) możliwość lokalizacji trzech wysepek z dystrybutorami, dla dystrybucji benzyn i oleju napędowego,

b) możliwość lokalizacji punktu tankowania gazu płynnego propan – butan,

c) możliwość lokalizacji obiektów kubaturowych dla zaplecza socjalno –biurowego, magazynu, myjni samochodowej,

d) zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych i części mieszkalnej w realizowanych obiektach,

e) obowiązek realizacji zbiorników na paliwo jako podziemnych, dwupłaszczowych, z monitoringiem wczesnego ostrzegania o zagrożeniu,

f) obowiązek wyposażenia stacji paliw w system hermetyzacji spustu paliw do zbiorników i odbioru par przy tankowaniu,

g) obowiązek oczyszczania wód opadowych ze stanowisk dystrybutorów i spustu z autocystern, parkingów, miejsc postojowych, placów manewrowych i dojazdów przed ich wprowadzeniem do kanalizacji opadowej,

h) obowiązek unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych poza terenem stacji,

i) obowiązek realizacji szczelnych nawierzchni w rejonie dystrybucji i spustu paliw z zastosowaniem materiałów niepalnych, nienasiąkliwych i łatwo zmywalnych;

7) Dostęp do terenu z ustalonych w planie i wyznaczonych na rysunku planu dróg klasy zbiorczej i dojazdowej, oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne nie wyznaczone na rysunku planu;

8) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych, w zależności od potrzeb – min. 20 mp/1000 m^2 pow. użytkowej.

2. Tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **2.U – pow. 0,10 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu – usługi komercyjne w tym stacja paliw;

2) Zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,6;

3) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 15% powierzchni terenu;

4) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, odbudowę i nadbudowę istniejących obiektów oraz lokalizację nowych na następujących zasadach:

a) całkowita wysokość obiektów nie może przekroczyć 12 metrów. Wskazane zróżnicowanie wysokości obiektów,

b) realizacja dachów jako płaskich, dwuspadowych lub wielopołaciowych, o kącie nachylenia połaci do 45^0. Zakaz stosowania dachów kopertowych,

c) w wypadku dachów stromych zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Zakaz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem:

- załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia (ustalonego w lit. b) w strefie okapu na szerokości połaci nie większej niż 1/3 długości krokwi,

- stosowania innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci,

d) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Pulpitowe otwarcia dachowe dopuszcza się jedynie w przypadku gdy wychodzą one z połaci dachu co najmniej 50 cm poniżej kalenicy oraz nie przekraczają długości 1/2 elewacji kalenicowej,

e) stosowanie jednego z następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty);

5) Realizacja całodobowej stacji paliw płynnych zgodnie z ustaleniami w pkt 4 oraz przy uwzględnieniu następujących zasad:

a) możliwość lokalizacji wysepek z dystrybutorami, dla dystrybucji benzyn i oleju napędowego,

b) możliwość lokalizacji punktu tankowania gazu płynnego propan – butan,

c) możliwość lokalizacji obiektów kubaturowych dla zaplecza socjalno –biurowego, magazynu, myjni samochodowej,

d) zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych i części mieszkalnej w realizowanych obiektach,

e) obowiązek realizacji zbiorników na paliwo jako podziemnych, dwupłaszczowych, z monitoringiem wczesnego ostrzegania o zagrożeniu,

f) obowiązek wyposażenia stacji paliw w system hermetyzacji spustu paliw do zbiorników i odbioru par przy tankowaniu,

g) obowiązek oczyszczania wód opadowych ze stanowisk dystrybutorów i spustu z autocystern, parkingów, miejsc postojowych, placów manewrowych i dojazdów przed ich wprowadzeniem do kanalizacji opadowej,

h) obowiązek unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych poza terenem stacji,

i) obowiązek realizacji szczelnych nawierzchni w rejonie dystrybucji i spustu paliw z zastosowaniem materiałów niepalnych, nienasiąkliwych i łatwo zmywalnych;

6) Dostęp do terenu z ustalonych w planie i wyznaczonych na rysunku planu dróg klasy lokalnej, oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne nie wyznaczone na rysunku planu;

7) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych, w zależności od potrzeb – min. 20 mp/1000 m^2 pow. użytkowej.

3. Tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **3.U – pow. 0,85 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu - usługi komercyjne oraz usługi publiczne;

2) Zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,6;

3) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;

4) Lokalizacja nowych obiektów na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m^2 przy uwzględnieniu zasad zawartych w § 7;

5) W zakresie kształtowania architektury nowych obiektów oraz przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących obiektów obowiązuje:

a) lokalizacja nowych obiektów jako wolnostojących,

b) całkowita wysokość obiektów nie może przekroczyć 15 metrów. Wskazane zróżnicowanie wysokości obiektów,

c) realizacja dachów jako płaskich, dwuspadowych lub wielopołaciowych, o kącie nachylenia połaci do 45^0. Zakaz stosowania dachów kopertowych,

d) w wypadku dachów stromych zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Zakaz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem:

- załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia (ustalonego w lit. d)) w strefie okapu na szerokości połaci nie większej niż 1/3 długości krokwi,

- stosowania innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci,

e) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Pulpitowe otwarcia dachowe dopuszcza się jedynie w przypadku gdy wychodzą one z połaci dachu co najmniej 50 cm poniżej kalenicy oraz nie przekraczają długości 1/2 elewacji kalenicowej,

f) stosowanie jednego z następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty);

6) Dostęp do terenu z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi klasy lokalnej;

7) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych, w zależności od potrzeb – min. 20 mp/1000 m^2 pow. użytkowej.

4. Tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **4.U – pow. 0,85 ha, 5.U – pow. 0,12 ha, 6.U – pow. 0,31 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne;

2) Przeznaczenie dopuszczalne – mieszkalnictwo;

3) Zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,5;

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 15% powierzchni terenu;

5) W zakresie kształtowania architektury nowych obiektów oraz przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących obiektów obowiązuje:

a) całkowita wysokość obiektów nie może przekroczyć 15 metrów. Wskazane zróżnicowanie wysokości obiektów,

b) realizacja dachów jako płaskich, dwuspadowych lub wielopołaciowych, o kącie nachylenia połaci do 45^0. Zakaz stosowania dachów kopertowych,

c) w wypadku dachów stromych zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Zakaz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem:

- załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia (ustalonego w lit. b)) w strefie okapu na szerokości połaci nie większej niż 1/3 długości krokwi,

- stosowania innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci,

d) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Pulpitowe otwarcia dachowe dopuszcza się jedynie w przypadku gdy wychodzą one z połaci dachu co najmniej 50 cm poniżej kalenicy oraz nie przekraczają długości 1/2 elewacji kalenicowej,

e) stosowanie jednego z następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty);

6) Dostęp do terenu z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi klasy dojazdowej;

7) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych, w zależności od potrzeb – min. 20 mp/1000 m^2 pow. użytkowej.

5. Tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **7.U/C – pow. 0,27 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne oraz związane z zaopatrzeniem w ciepło;

2) Przeznaczenie dopuszczalne – drobna wytwórczość;

3) Zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,5;

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;

5) Dopuszcza się na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 500 m^2 realizację nowych obiektów usług komercyjnych jako wolnostojących, realizowanych na zasadach określonych w pkt 6;

6) W zakresie kształtowania architektury nowych obiektów oraz przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących obiektów obowiązuje:

a) całkowita wysokość obiektów nie może przekroczyć 12 metrów,

b) realizacja dachów jako płaskich, dwuspadowych lub wielopołaciowych, o kącie nachylenia połaci do 45^0. Zakaz stosowania dachów kopertowych,

c) w wypadku dachów stromych zakaz przesuwania głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie w płaszczyźnie pionowej. Zakaz stosowania różnych kątów nachylenia głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, z dopuszczeniem:

- załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia (ustalonego w lit. b)) w strefie okapu na szerokości połaci nie większej niż 1/3 długości krokwi,

- stosowania innych kątów nachylenia dla części dachów nie stanowiących głównych połaci,

d) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Pulpitowe otwarcia dachowe dopuszcza się jedynie w przypadku gdy wychodzą one z połaci dachu co najmniej 50 cm poniżej kalenicy oraz nie przekraczają długości 1/2 elewacji kalenicowej,

e) stosowanie jednego z następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty);

7) Dostęp do terenu z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi wewnętrznej;

8) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych, w zależności od potrzeb – min. 20 mp/1000 m^2 pow. użytkowej.

§ 13. USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG PUBLICZNYCH

1. Tereny usług publicznych, oznaczone symbolem **1.UP – pow. 0,25 ha, 2.UP – pow. 0,26 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu – usługi służące porządkowi publicznemu i bezpieczeństwu oraz ochronie przeciwpożarowej;

2) Zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,6;

3) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 15% powierzchni terenu;

4) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącego obiektu oraz lokalizacje nowych na następujących zasadach:

a) całkowita wysokość obiektów nie może przekroczyć 15 metrów,

b) obowiązek realizacji dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia połaci pomiędzy 25^0 -45^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty),

c) obowiązuje zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądów dachowych) i otwierania dachów na całej długości. Zakaz realizacji dachów kopertowych;

5) Dostęp do terenu z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi klasy dojazdowej oraz lokalnej;

6) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych, w zależności od potrzeb, nie mniej niż 5.

2. Tereny usług publicznych, oznaczone symbolem **3.UP/U – pow. 3,52 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu – targowisko miejskie;

2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu – usługi komercyjne;

3) Zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,8;

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;

5) W bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje realizacja od strony ww. zabudowy mieszkaniowej pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2 metrów;

6) Dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów oraz realizację nowych na następujących zasadach:

a) dopuszcza się lokalizację hal targowych, wiat wystawowych, obiektów usług komercyjnych oraz straganów o całkowitej wysokości nie przekraczającej 12 metrów,

b) dla straganów, kiosków i niewielkich parterowych pawilonów handlowych lub gastronomicznych o pow. zabudowy do 70m^2 obowiązuje realizacja dachów dwuspadowych lub form półszczytowych o kącie nachylenia pomiędzy 25^0 - 35^0, z zakazem realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, dachów kopertowych oraz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia,

c) dla obiektów usług komercyjnych oraz hal targowych i wiat wystawowych o powierzchni zabudowy przekraczającej 70m^2 obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia połaci pomiędzy 25^0 – 35^0 z zakazem realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, dachów kopertowych oraz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia,

d) stosowanie jednego z następujących kolorów dla pokrycia połaci dachowych: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty);

7) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

8) Dostęp do terenu z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi klasy lokalnej i dojazdowej;

9) Na stanowiskach postojowych, placach magazynowych i drogach wewnętrznych obowiązuje realizacja szczelnych nawierzchni ze spadkami zapewniającymi spływ wody opadowej do wpustów kanalizacyjnych z osadnikami błota i łapaczami oleju;

10) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych, w zależności od potrzeb – min. 10 mp/1000 m^2 pow. użytkowej.

3. Tereny usług oświaty, oznaczone symbolem **1.UPo– pow. 0,44 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu – usługi publiczne realizowane jako usługi oświaty;

2) Zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,3;

3) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 50% powierzchni terenu;

4) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków oraz lokalizacje nowych na następujących zasadach:

a) całkowita wysokość obiektów nie może przekroczyć 12 metrów,

b) obowiązek realizacji dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia połaci pomiędzy 25^0 – 45^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty),

c) obowiązuje zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądów dachowych) i otwierania dachów na całej długości. Zakaz realizacji dachów kopertowych;

5) Dopuszcza się lokalizacje parterowych budynków gospodarczych oraz wiat i altan o wysokości do 7 m, na zasadach ustalonych w pkt 4, lit. b) i c);

6) Dostęp do terenu z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi klasy lokalnej;

7) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych, w zależności od potrzeb – minimum 10 miejsc.

4. Tereny zabudowy sakralnej, oznaczone symbolami **1.UPr – pow. 1,99 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu – zabudowa związana z kultem religijnym;

2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu – mieszkalnictwo;

3) Zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,2;

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 40% powierzchni terenu;

5) W zakresie kształtowania architektury obiektów, za wyjątkiem obiektu sakralnego, obowiązuje:

a) całkowita wysokość obiektów nie może przekroczyć 12 metrów,

b) obowiązek realizacji dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia połaci pomiędzy 35^0 – 45^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty),

c) obowiązuje zakaz realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądów dachowych) i otwierania dachów na całej długości. Zakaz realizacji dachów kopertowych;

6) Dostęp do terenu z ustalonych w planie i wyznaczonych na rysunku planu dróg klasy lokalnej;

7) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych, w zależności od potrzeb, nie mniej niż 80.

5. Tereny zabudowy sakralnej oznaczone symbolem **2.UPr – pow. 0,03 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenu – zabudowa związana z kultem religijnym;

2) Dopuszcza się odbudowę konserwatorską istniejącego obiektu.

6. Tereny usług, oznaczone symbolem **US – pow. 0,33 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia sportowe;

2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, urządzenia sportowo – rekreacyjne, w tym place zabaw dla dzieci, urządzonych miejsc na ogniska i miejsc do grillowania;

3) Zakaz realizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń małej architektury służących rekreacji codziennej oraz obiektu socjalno – administracyjnego o kubaturze do 600 m^3 i całkowitej wysokości do 7 metrów dla obsługi terenów sportowo – rekreacyjnych;

4) Obowiązuje uwzględnienie w projekcie zagospodarowania terenu, na pow. min 30% powierzchni terenów biologicznie czynnych, w tym kompozycji zieleni urządzonej;

5) Dostęp do terenu z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi wewnętrznej.

Rozdział 4.
Ustalenia dla terenów osiedleńczych – zabudowa techniczno – produkcyjna

§ 14. USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY TECHNICZNO – PRODUKCYJNEJ

1. Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczone symbolami: **1.P/U – pow. 0,74 ha, 2.P/U – pow. 1,99 ha, 6.P/U – pow. 0,23 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe – produkcja i usługi komercyjne;

2) Przeznaczenie dopuszczalne – składowanie, magazynowanie;

3) Zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,7;

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej, w tym pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 2 metry od granic terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego;

5) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, odbudowę i nadbudowę istniejących obiektów oraz lokalizację nowych na istniejących działkach budowlanych oraz na nowo wydzielonych działkach budowlanych o minimalnej powierzchni nie mniejszej niż 2000m^2 dla produkcji oraz powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2 dla usług komercyjnych, przy uwzględnieniu zasad zawartych w § 7;

6) Realizacji nowych budynków oraz rozbudowa, przebudowa, odbudowa i nadbudowa istniejących budynków na następujących zasadach:

a) realizacja obiektów jako wolnostojących lub połączonych w zespoły,

b) wysokość do najwyżej położonego elementu konstrukcji dachowej nie więcej niż 15 metrów,

c) realizacja dachów jako płaskich, dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 30^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty). Dopuszcza się dachy pulpitowe;

7) Na stanowiskach postojowych, placach magazynowych i drogach wewnętrznych obowiązuje realizacja szczelnych nawierzchni ze spadkami zapewniającymi spływ wody opadowej do wpustów kanalizacyjnych z osadnikami błota i łapaczami oleju;

8) Zapewnienie miejsc postojowych, w zależności od potrzeb – nie mniej niż 10 mp/1000 m^2 pow. użytkowej obiektu;

9) Dostęp do terenu z ustalonych w planie i wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych oraz poprzez niewyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne.

2. Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczone symbolami: **3.P/U – pow. 3,68 ha, 4.P/U – pow. 5,48 ha , 5.P/U – pow. 1,25 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu – produkcja i usługi;

2) Przeznaczenie dopuszczalne – składowanie, magazynowanie;

3) Zachowania intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,7;

4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej, w tym pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 2 metry od granic terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego;

5) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, odbudowę i nadbudowę istniejących obiektów oraz lokalizację nowych na istniejących działkach budowlanych oraz nowo wydzielonych działkach budowlanych o minimalnej powierzchni nie mniejszej niż 2000m^2 dla produkcji oraz powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2 dla usług, przy uwzględnieniu zasad zawartych w § 7;

6) Realizacja nowych budynków oraz rozbudowa, przebudowa, odbudowa i nadbudowa istniejących budynków na następujących zasadach:

a) realizacja obiektów jako wolnostojących lub połączonych w zespoły,

b) wysokość do najwyżej położonego elementu konstrukcji dachowej nie więcej niż 15 metrów,

c) realizacja dachów jako płaskich, dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 30^0 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty). Dopuszcza się dachy pulpitowe;

7) Na stanowiskach postojowych, placach magazynowych i drogach wewnętrznych obowiązuje realizacja szczelnych nawierzchni ze spadkami zapewniającymi spływ wody opadowej do wpustów kanalizacyjnych z osadnikami błota i łapaczami oleju;

8) Zapewnienie miejsc postojowych, w zależności od potrzeb – nie mniej niż 10 mp/1000 m^2 pow. użytkowej obiektu;

9) Dostęp do terenu z ustalonych w planie i wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych oraz poprzez niewyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne.

Rozdział 5.
Ustalenia dla terenów zamkniętych

§ 15. USTALENIA PLANU DLA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH Tereny zamknięte, znaczone symbolami: **1.Tz – pow. 2,13 ha, 2.Tz – pow. 0,43 ha –** tereny kolejowe. Teren przeznaczony dla lokalizacji urządzeń transportu kolejowego- linia kolejowa Tarnów – Nowy Sącz – Muszyna – granica państwa. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę linii i urządzeń transportu kolejowego jako ciągu transportowego relacji Kraków – Podłęże – Piekiełko – Nowy Sącz – Muszyna – granica państwa.

Rozdział 6.
Ustalenia dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. USTALENIA PLANU DLA TERENÓW DRÓG I PARKINGOW

1. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona symbolem: **1.KDZ – pow. 1,38 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren przeznaczony dla lokalizacji ulicy klasy zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających 20 metrów i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:

a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 7 m,

b) chodniki,

c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych z równoczesną realizacją zatok autobusowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) Dopuszcza się lokalizacje miejsc postojowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona symbolem: **2.KDZ – pow. 0,53 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi publicznej klasy zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających 30 metrów i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:

a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 7 m,

b) chodniki,

c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych z równoczesną realizacją zatok autobusowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Tereny komunikacji – droga publiczna, oznaczona symbolem: **1.KDL – pow. 0,91 ha .** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren przeznaczony dla lokalizacji części drogi publicznej klasy lokalnej o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 15 do 20 m i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych takich jak:

a) jezdnia o szerokości 6 m,

b) chodniki,

c) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych z równoczesną realizacją zatok autobusowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) Dopuszcza się lokalizacje miejsc postojowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Tereny komunikacji – drogi publiczne, oznaczone symbolami: **2. KDL – pow. 0,76 ha, 3. KDL–pow. 0,97 ha, 4.KDL–pow. 0,32 ha .** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren przeznaczony dla lokalizacji części drogi publicznej klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych takich jak:

a) jezdnia o szerokości 6 m,

b) chodniki,

c) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych z równoczesną realizacją zatok autobusowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) Dopuszcza się lokalizacje miejsc postojowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Tereny komunikacji – drogi publiczne, oznaczone symbolami: **1.KDD – pow. 0,40 ha, 2.KDD – pow. 0,63 ha, 3.KDD – pow. 0,43 ha .** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych takich jak:

a) jezdnia o szerokości 5 m,

b) chodniki,

c) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) Dopuszcza się lokalizacje miejsc postojowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. Tereny komunikacji – drogi publiczne, oznaczone symbolami: **4.KDD - pow.0,54 ha, 5.KDD – pow.0,30 ha, 6.KDD – pow. 0,66 ha, 7.KDD – pow. 0,73 ha, 8.KDD – pow. 0,46 ha, 9.KDD – pow. 0,13 ha, 10.KDD – pow. 0,16 ha, 11.KDD – pow.0,24 ha, 12.KDD – pow.0,25 ha, 13.KDD – pow.0,04 ha, 14.KDD – pow.0,52 ha, 15.KDD – pow.0,25 ha, 16.KDD – pow.0,51 ha, 17.KDD – pow.0,81 ha, 18.KDD – pow.0,42 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych takich jak:

a) jezdnia o szerokości 5 m,

b) chodniki,

c) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) Dopuszcza się lokalizacje miejsc postojowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) Obowiązek realizacji placu do zawracania na zakończeniu drogi oznaczonej symbolem 10.KDD.

7. Tereny komunikacji – droga wewnętrzna, oznaczona symbolem **1.KDW – pow. 0,11 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m i jej elementów, takich jak:

a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5 m,

b) chodniki,

c) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi;

2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

8. Tereny komunikacji – droga wewnętrzna, oznaczona symbolem **2.KDW – pow. 0,07 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m i jej elementów, takich jak:

a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,

b) chodniki,

c) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi;

2) Obowiązek realizacji na zakończeniu drogi placu do zawracania;

3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

9. Tereny komunikacji oznaczone symbolem: **1.KX – pow. 0,04 ha, 2.KX – pow. 0,10 ha** . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: Przeznaczenie terenów – ciągi pieszo – jezdne o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, nie mniejszej niż 6 metrów.

10. Tereny komunikacji oznaczone symbolami: **1.KS – pow. 0,09 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenów – parkingi, garaże;

2) Dopuszcza się przebudowę istniejących garaży oraz lokalizację nowych na następujących zasadach:

a) wysokość budynków, nie może przekroczyć wysokości 5 metrów,

b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub pulpitowych o kącie nachylenia głównych połaci do 30^0. Obowiązuje stosowanie dla pokrycia połaci dachowych następujących kolorów: grafitowy lub czarny matowy;

3) Obowiązek oczyszczania wód opadowych z terenów dróg i placów z substancji ropopochodnych oraz części stałych;

4) Wjazd i wyjazd z terenu parkingu z ustalonych w planie i wyznaczonego na rysunku planu dróg publicznych oraz drogi wewnętrznej.

11. Tereny komunikacji oznaczone symbolami: **2.KS – pow. 0,43 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie terenów – parkingi, garaże;

2) Dopuszcza się przebudowę istniejących garaży oraz lokalizację nowych na następujących zasadach:

a) wysokość budynków, nie może przekroczyć wysokości 5 metrów,

b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub pulpitowych o kącie nachylenia głównych połaci do 30^0. Obowiązuje stosowanie dla pokrycia połaci dachowych następujących kolorów: grafitowy lub czarny matowy;

3) Obowiązek oczyszczania wód opadowych z terenów dróg i placów z substancji ropopochodnych oraz części stałych;

4) Wkomponowanie parkingów w zieleń drzewiasto – krzewiastą z zapewnieniem powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 5%;

5) Wjazd i wyjazd z terenu parkingu z ustalonych w planie i wyznaczonego na rysunku planu dróg publicznych oraz drogi wewnętrznej.

§ 17. USTALENIA DLA TERENÓW GOSPODARKI WODNEJ Tereny urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę, oznaczone symbolem **WZ – pow. 0,23 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Zagospodarowanie terenów związane jest z realizacją celu publicznego;

2) Dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących urządzeń związanych z zaopatrzeniem wodę pitną na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;

3) Zabrania się jakiegokolwiek użytkowania terenów do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę;

4) Dojazd z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej klasy lokalnej oraz drogi wewnętrznej.

§ 18. USTALENIA DLA TERENÓW GAZOWNICTWA Tereny gazownictwa oznaczone symbolem **G – pow. 0,05 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę i rozbudowę obiektów i urządzeń związanych z dostawą gazu oraz stosownie do potrzeb lokalizację nowych obiektów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) Dojazd z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej klasy dojazdowej

Rozdział 7.
Opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 19. Ustala się z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów w związku z uchwaleniem planu, stawkę dla naliczania opłat w wysokości:

1. **30%** dla terenów oznaczonych w planie symbolami: U, U/C, P/U;
2. **10** % dla pozostałych terenów.

DZIAŁ III.
PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 21. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Starego Sącza.

§ 22. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Starego Sącza.

1) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241,

z 2010 r. Nr 28 poz. 142, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567.

2) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/413/2013

Rady Miejskiej w Starym Sączu

z dnia 22 kwietnia 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W STARYM SĄCZU, O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH i UWAG UWZGLĘDNIONYCH CZĘŚCIOWO, ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „MIASTO STARY SĄCZ - PLAN NR 1A”

Uwaga: numery uwag, zgodnie z numeracją w wykazie uwag wniesionych do wyłożonego do wglądu publicznego w dniach od 22 listopada 2012 r. do 20 grudnia 2012 r., oraz w dniach od 4 lutego 2013 r. do 5 marca 2013 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ **MIASTO STARY SĄCZ - PLAN NR 1 A** ”.

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE PIERWSZEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU (w dniach od 22 listopada 2012 r. do 20 grudnia 2012 r.)

Uwaga nr 2 dotyczy wprowadzenia w planie dojazdu do działek budowlanych **733/2** i **755/1** **.**

Uwagi nie uwzględniono. Działki **733/2** i **755/1** położone są w terenach oznaczonych symbolem 3.MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Dojazd do nieruchomości położonych w tym obszarze, zgodnie z zapisami planu będzie odbywał się: „z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych oraz poprzez nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne”. W terenie 3.MN/U dojazd ten do większości istniejących działek będzie zapewniała droga oznaczona symbolem 4.KDD. Parametry działek **733/2** i **755/1** , a w szczególności ich szerokość (11 metrów) uniemożliwiają zagospodarowanie ich pod zabudowę mieszkaniową, a zatem konieczne będzie kompleksowe zagospodarowanie ww. działek wraz z sąsiednią działką o numerze **732/9** , która przylega bezpośrednio do projektowanej drogi 4.KDD.

Uwaga nr 6 w części dotyczącej sprzeciwu wobec zajęcia ponad połowy powierzchni działki nr 845 pod drogi oznaczone symbolami 2.KDD i 1.KDZ. Dodatkowo nie wyraża zgody na zajęcie pod drogę 2.KDD części działki 849, z uwagi na zagrożenie katastrofą budowlaną istniejącego przy ul. Źródlanej drugiego budynku, który w wyniku nadmiernego ruchu samochodów w chwili obecnej jest już mocno uszkodzony (popękane ściany, widoczne szczeliny).

Uwagi nie uwzględniono . Przedmiotowe działki z istniejącym w ich obszarze zainwestowaniem są położone w liniach rozgraniczających gminnych dróg, a zatem ustalenia planu dla ww. działek nie wprowadzają nowego przeznaczenia istotnie odbiegającego od faktycznego sposobu wykorzystania tych działek. Brak możliwości wprowadzenia nowej zabudowy na działce 845 ze względu na istniejące skrzyżowanie dróg może stanowić podstawy do wystąpienia do gminy z wnioskiem o wykup przedmiotowej działki lub zmianę na inną nieruchomość pochodzącą z gminnego zasobu, po przeprowadzonych wcześniej negocjacjach z autorem wniosku.

Uwagi nr 9 i 10 dotyczące zmiany sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 3.MN (działki 810/6, 4273/2) w zakresie możliwości budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz zabudowy usługowej komercyjnej. Proponuje się następujące zasady realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej;

- wysokość budynków mieszkalnych dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym;

- maksymalna wysokość budynków do 9 metrów nad poziom terenu;

- dachy dwuspadowe, wielopołaciowe lub czteropołaciowe o kącie nachylenia od 30 º do 45 º i kolorystyce pokrycia dachowego ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty);

- wielkość zabudowy do 300 m ^{2} .

Zasady realizacji nowych budynków usługowo-komercyjnych:

- realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;

- maksymalna wysokość budynków do 15 metrów nad poziom terenu;

- dachy dwuspadowe, wielopołaciowe lub czteropołaciowe o kącie nachylenia od 30 º do 45 º i kolorystyce pokrycia dachowego ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy lub naturalnej dachówki (kolor ceglasty);

- wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, finansowane za środków niepublicznych, nastawione na zysk, usługi handlowe w obiektach o powierzchni sprzedaży do 2000 m ^{2} ;

- usługi handlu, gastronomii, rzemiosła w tym prywatne: gabinety lekarskie, galerie sztuki, warsztaty samochodowe – obsługa w zakresie wulkanizacji i remontów pojazdów.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej dopuszczenia maksymalnej wysokości budynków do 15 metrów nad poziom terenu, ze względu na konieczność ograniczenia wysokości budynków zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie lotniska.

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE DRUGIEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU (w dniach od 4 lutego 2013 r. do 5 marca 2013 r.)

Uwaga nr 2 dotyczy zmiany przeznaczenia działki 263 z terenu MN/U na P/U na długości jej sąsiedztwa z działką 262, ponieważ wspólnie z właścicielami sąsiednich działek 262 i 259 ma zamiar dokonać ich połączenia w celu uzyskania szerokości niezbędnej do zagospodarowania terenu P/U.

Uwagi nie uwzględniono.

Działka o 263 pozostawała w przeznaczeniu dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usług zarówno w pierwszym jak i drugim wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego. Autor uwagi w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego nie kwestionował przeznaczenia ww. działki dla mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz usług komercyjnych. Wskazany przez autora uwagi sposób podziału jego działki i działek sąsiednich nie został potwierdzony przez pozostałych właścicieli działek. Właściciele ww. działek nie złożyli bowiem uwag do projektu planu, z których wynikałaby chęć wspólnego podziału terenu, jak również nie podpisali się pod uwagą złożoną przez autora analizowanej uwagi. Nie ma więc dowodu, iż sugerowany w treści uwagi podział działek będzie dokonany. Nie ma więc przesłanek dla włączenia działki wymienionej w treści uwagi do terenów przeznaczonych pod przemysł i usługi zwłaszcza, iż działka posiada zaledwie 10 metrową szerokość, co nie pozwala na realizację na niej obiektów zgodnie z zasadami wynikającymi z ustaleń projektu planu dla terenów oznaczonych symbolem 3.P/U.

Uwaga nr 3 dotyczy sprzeciwu wobec lokalizacji drogi 7.KDD na części działki nr 265. Autorka uwagi proponuje zlokalizowanie pasa drogowego zaczynającego się od granicy działki 265. Jednocześnie wnosi o uwzględnienie w planie zagospodarowania następujących sieci: kanalizacyjnej, wodnej, energetycznej i gazowej, które zasilać będą w media działki przyległe do omawianej drogi.

Uwagi w części nie uwzględniono . Proponowane w projekcie planu położenie drogi 7.KDD stanowi optymalną lokalizację dla obsługi przyległych terenów mieszkaniowych. Przesunięcie drogi poprzez włączenie w jej granice całej działki 266 i części działki 267/3 spowoduje całkowite wyłączenie z możliwości zagospodarowania północnej części działki 267/3 o szerokości 8 m. W związku z powyższym, zasadnym jest pozostawienie drogi w proponowanym na etapie drugiego wyłożenia przebiegu, ponieważ w ten sposób uszczupleniu ulega najszersza w tym terenie działka nr 265 o niespełna 4 m szerokości, a do zagospodarowania wciąż jest możliwa pozostała część działki 265 o szerokości 34 m. Ponadto, obecny przebieg drogi jest wynikiem uwzględnienia uwag, które wpłynęły do wyłożonego po raz pierwszy projektu planu, w którym

omawiana droga miała inny przebieg. Obecny wariant drogi jest kwestionowany wyłącznie przez autorkę omawianej uwagi, której działka będzie miała zagwarantowany dostęp do drogi publicznej.

Burmistrz, decydując o wyznaczeniu w planie kwestionowanej drogi publicznej, realizuje wynikające z ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, do których należą m.in. drogi gminne. Zgodnie natomiast z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) tereny, których przeznaczenie zmienia plan miejscowy, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym przeznaczeniem.

Wyznaczenie przebiegu nowej drogi zawsze będzie generowało konflikt pomiędzy inwestorem, którym w omawianym przypadku będzie Gmina Stary Sącz, a właścicielami terenów w obszarze których ta droga została wyznaczona. Zgodnie z art. 36 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę lub wykupienia nieruchomości lub jej części. Również w przypadku obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego, gdy właściciel nieruchomości ją zbywa może on żądać od gminy stosownego odszkodowania. To roszczenie można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący. Z powyższymi roszczeniami można zwracać się do Burmistrza Miasta dopiero po uchwaleniu planu miejscowego, z chwilą jego wejścia w życie, tj. 14 dni od dnia publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Ponadto, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne, w tym pod nowe drogi wyznaczone w planie, w wyniku podziałów geodezyjnych przeprowadzanych przez osoby fizyczne, przechodzą na własność gminy. Za ww. działki, zgodnie z art.98 ust.3 ww. ustawy przysługuje odszkodowanie, w wysokości uzgodnionej pomiędzy Burmistrzem a właścicielem gruntu.

Uwaga jest bezzasadna w części dotyczącej uwzględnienia w palnie zagospodarowania lokalizacji następujących sieci: kanalizacyjnej, wodnej, energetycznej i gazowej, ponieważ zgodnie z zapisami tekstu planu § 8. Ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej ust. 1 i 2 „Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację nowych, w tym lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności" oraz „Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających dróg oraz w terenach przeznaczonych do zainwestowania i terenach rolnych, chyba, że ustaleniami planu dla tych terenów wprowadzono zakaz ich lokalizacji". W związku z powyższym nie ma konieczności wprowadzania szczegółowych zapisów dotyczących realizacji infrastruktury technicznej dla terenów 9.MN/U i 3.P/U, ponieważ w żadnym z nich nie wprowadzono zakazu lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Starym Sączu

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV/413/2013

Rady Miejskiej w Starym Sączu

z dnia 22 kwietnia 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie „Miasto Stary Sącz – Plan nr 1A", inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

I. Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

1. Do realizacji w latach 2014 – 2023 przewidziano:

budowę drogi dojazdowej 14.KDD wraz z chodnikami i oświetleniem ulicznym w latach 2014 – 2016;

budowę drogi dojazdowej 16.KDD wraz z chodnikami i oświetleniem ulicznym w latach 2016 – 2017;

budowę drogi dojazdowej 15.KDD wraz z chodnikami i oświetleniem ulicznym w latach 2018 – 2020;

budowę drogi dojazdowej 7.KDD wraz z chodnikami i oświetleniem ulicznym w latach 2020 – 2023;

2. Ww. zadanie realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie.

3. Realizacja w okresie 2014 – 2023 i latach następnych, pozostałych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i ujętych w planie, nie wymaga zmiany niniejszego rozstrzygnięcia.

4. Wydatki na ww. zadania będą wymagały zabezpieczenia środków finansowych w budżecie miasta pochodzących z dochodów własnych gminy i innych źródeł, w przybliżonej wysokości:

1.306.00,00 zł dla realizacji zadania 1.a, w tym:

126.600,00 zł przygotowanie inwestycji (podział geodezyjny i wykup gruntów, dokumentacja projektowa) w latach 2014-2015;

1.179.400,00 zł budowa drogi asfaltowej wraz z chodnikami i siecią oświetlenia ulicznego w 2016 roku;

1.162.900,00 zł dla realizacji zadania 1.b, w tym:

219.500,00 zł przygotowanie inwestycji (podział geodezyjny i wykup gruntów, dokumentacja projektowa) w 2016 roku;

943.400,00 zł budowa drogi asfaltowej wraz z chodnikami i siecią oświetlenia ulicznego w 2017 roku;

1.130.800,00 zł dla realizacji zadania 1.c, w tym:

183.200,00 zł przygotowanie inwestycji (podział geodezyjny i wykup gruntów, dokumentacja projektowa) w latach 2018-2019;

947.600,00 zł budowa drogi asfaltowej wraz z chodnikami i siecią oświetlenia ulicznego w 2020 roku;

2.897.100,00 zł dla realizacji zadania 1.d, w tym:

433.200,00 zł przygotowanie inwestycji (podział geodezyjny i wykup gruntów, dokumentacja projektowa) w latach 2020-2021;

2.463.900,00 zł budowa drogi asfaltowej wraz z chodnikami i siecią oświetlenia ulicznego 2022-2023;

5. Prognozowaną wysokość kosztów określono bez uwzględnienia zamian wartości nakładów inwestycyjnych w czasie, na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego Miasto Stary Sącz – Plan nr 1A, sporządzonej we wrześniu 2012 r.

6. Poszczególne zadania będą realizowane siłami własnymi gminy z dopuszczeniem realizacji siłami zewnętrznymi. Wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie – Prawo zamówień publicznych.

II. Zasady finansowania zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Powyższe zadania finansowane będą ze środków krajowych i unijnych. Środki krajowe częściowo pochodzić będą ze środków własnych gminy i budżetu państwa, funduszy i dotacji celowych, pożyczek i kredytów, środków instytucji pozabudżetowych. Środki unijne pochodzić będą z funduszy strukturalnych.

2. Dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

3. Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawie planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu w przyszłości budżetu gminy w tej części.

III. Sposób realizacji i zasady finansowania w/w inwestycji winny być uwzględnione w Wieloletnim planie finansowym i Wieloletnim programie inwestycyjnym.

IV. Zmiany ustalonych w pkt. I i II, sposobów realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w planie „Miasto Stary Sącz – Plan nr 1A" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, dokonane zgodnie z przepisami o finansach publicznych, nie wymagają zmiany niniejszego rozstrzygnięcia.